شروط وإجراءات تطبيق قانون 07/02 المتعلق بمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري

مداخلة من إعداد: أ. لعريض أمين

جامعة المدية

المقدمــة:

أدركت السلطات العمومية صعوبة تحقيق نتائج معتبرة في أعمال المسح العام للأراضي منذ بدايتها، لصعوبة العملية في حد ذاتها ولأسباب أخرى تخص قلة الإمكانيات المادية والبشرية وحداثة التجربة في هذه المرحلة ، مما استدعى التفكير في آليات أخرى موازية للعملية تضمن تسليم سندات الملكية .

وهو الأمر الذي دفع بالمشرع الجزائري في هذه المرحلة إلى سن المرسوم رقم 352/83 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية (1) ، يستجيب للتسليم الواسع لمثل هذه العقود، وفي مرحلة لاحقة التدخل بالمرسوم رقم 254/91 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها(2) ، بهدف تسليم سند حيازي يضمن تفعيل القواعد الجديدة للحيازة العقارية وتكوين السجل العقاري عند ضمان تسجيل وشهر هذا السند، والتصفية النهائية له باستكمال أعمال مسح الأراضي.

غير أنه وبسبب النقائص القانونية والتناقضات العملية التي شكلها عقد الشهرة ، ومحدودية العمل بشهادة الحيازة ، بادر المشرع الجزائري إلى صياغة آلية أخرى جديدة تطبق بالتوازي مع سير عملية المسح العام للأراضي وتسمح اختياريا وفي آجال قصيرة للأشخاص من معاينة حقوق الملكية العقارية الخاصة، وتسليم سندات ملكية بذلك بإشراف وتنفيذ من الإدارة الولائية المكلفة بالحفظ العقاري ، وذلك بموجب القانون 02/07 المؤرخ في 2007.02.27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري(3).

ولذلك سنتطرق في مداخلتنا هذه ، إلى الجانب التطبيقي لهذا القانون من خلال دراسة شروط وكذا إجراءات تطبيق هذا القانون إلى غاية تسليم سند الملكية وما يتعلق بهذا التسليم من منازعات وذلك كما يلي :

أولا/ شروط تطبيق قانون 02/07 :

تنص المادة الثانية من قانون 02/07 على أنه « يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر 74/75 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق لـ 12 نوفمبر سنة 1975(4) والمذكور أعلاه مهما كانت طبيعته القانونية.

يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية ».

وبينت المادة 4 من نفس القانون أنه يمكن أن يستفيد من هذا الإجراء كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكية في مفهوم المادة 2 أعلاه، أن يبادر بطلب فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا من أجل معاينة حق ملكيته العقارية وتسليمه سند بذلك.

وعليه فإن المشرع يشترط للاستفادة من هذا الإجراء مجموعة من الشروط منها ما يخص العقار المعني، ومنها ما يتعلق بالحيازة ووضع اليد المكسب للملكية ، نبحثها فيما يلي:

1. الشروط المتعلقة بالعقار محل التحقيق

إن تطبيق هذا الإجراء يتطلب شروط تخص العقار المعني والطبيعة القانونية له، وذلك في العقارات التابعة للملكية الخاصة والتي لم تشملها عملية المسح وليس لحائزيها سندات ملكية ، أو لهم سندات ملكية ولكنها محررة قبل 1961.03.01 بحيث لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية ، وعليه فإنه يمكن إجمال الشروط القانونية لتطبيق قانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري فيما يلي :

أ- أن يكون العقار لم تشمله عملية المسح بعد :

حيث يجب أن يتم تأسيس هذا الإجراء المتضمن معاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على العقارات غير الممسوحة وفقا لما تضمنه هذا القانون بموجب المادة 2 /1 منه، وهو نفس الشرط الذي تم العمل به بموجب المادة الأولى من المرسوم 352/83 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية، أثناء حظر إعداد عقد الشهرة في المناطق الممسوحة أو التي تم افتتاح عمليات المسح بها، وفقا لقرار صادر من الوالي الواقعة في اختصاصه البلدية التي يتبعها العقار المعني.

ب- أن يكون العقار بدون سند أو له سند ملكية محرر قبل 1961.03.01

إذا كان المرسوم 352/83 تضمن تأسيس عقد الشهرة على العقارات التابعة للملكية الخاصة بلا سند كما هو الحال بالنسبة لحائزي العقود العرفية الثابتة التاريخ بعد أول جانفي 1971 (5) ، فإن القانون 02/07 ، تضمن زيادة على ذلك إمكانية استفادة حاملي سندات الملكية المحررة قبل 1961.03.01 من أحكام هذا القانون، حتى تتم مراعاة الوضعية الحالية والفعلية للأملاك العقارية المعنية بهذا القانون .

ويبدو أن المشرع من خلال تبنيه لهذا النص يكون حاول معالجة نظام الشهر الإختياري المطبق في الفترة الاستعمارية السابقة لصدور المرسوم المؤرخ في 1959.10.21، الذي كان يسمح بإبرام عقود عرفية وعقود موثقة تتضمن نقل أو تعديل أو إنهاء لحقوق عينية عقارية لم يتم شهرها إجباريا بمكاتب الرهون العقارية المختصة، تبعا لأحكام القانون المدني الفرنسي وقانون الشهر العقاري الساري المفعول، ولذا تميزت الوضعية العقارية آنذاك بعقود ملكية غير دقيقة بالنسبة لهوية الأشخاص وتعيين العقارات وتسليم مخططات مسح جزئية غير واضحة، أضف إلى ذلك سلسلة العمليات العقارية الفعلية أو وضعيات الشيوع الواقعية التي لم يتم تجسيدها من الناحية القانونية لهؤلاء المالكين.

ونذكر من هذه السندات المحررة قبل 1961.03.01 ما يلي:

- السندات المحررة والمسلمة إثر إجراءات التحقيقات الكلية التي تمت وفقا لقانون 1873.07.26.

- السندات المحررة والمسلمة وفقا للتحقيقات الجزئية والكلية تضمنها قانون 1897.02.16 وقانون 1926.08.04.

- السندات المحررة إثر مزايدات علنية أو البيوع والهبات الواردة على عقار أو حق عيني عقاري والمحررة في الشكل الرسمي أمام مكاتب التوثيق في تلك الفترة، والتي خضع البعض منها إلى عملية الشهر بمكاتب الرهون للإحتجاج بها على الغير.

- عقود القضاة الشرعيين المتضمن معاملات عقارية بين الجزائريين، وعادة ما كانت تنصب على القطع الأرضية أو البنايات المتواجدة في الوسط الريفي حيث الملكية العقارية كانت تخضع لقواعد الشريعة الإسلامية الغراء، بحيث شكل نظام المحاكم الشرعية الذي استحدث في تلك الفترة في شكل مكاتب يشرف عليها قاضي أو باش عدل يحرر العقود باللغة العربية، و تسجل في دفاتر مخصصة لذلك، إلا أنها عقود لم تراع الضوابط الفنية و التقنية في مجال توثيق العقود .

- القرارات القضائية المنشئة، الناقلة، المصرحة، المثبتة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية الصادرة عن قضاة الهيئة القضائية والحائزة لقوة الشيء المقضي فيه، وهي سندات ملكية لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحقيقية لها، بل أن عملية إشهارها حتى بعد الإستقلال شكلت سببا لمطالبة المحافظين العقاريين بإلزامية إفراغها لدى الموثقين قبل إيداعها للشهر.

<u>ج- أن لا يكون العقار تابعا للأملاك الوطنية و/أو الوقفية</u>

تنص المادة 3 من القانون 02/07 على أنه « لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية ».

ويقصد بالاملاك الوقفية حسب نص المادة 31 من القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم (6) « الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرسة قرآنية سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور ».

وقد حدد القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف(7) ، القواعد العامة لتنظيم الأملاك الوقفية وتسييرها وحفظها، واعتبر بموجب المادة الخامسة منه أن الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين ويتمتع بالشخصية المعنوية ولا يمكن تملكه بالتقادم المكسب، ولذلك أستثنى المشرع صراحة الأملاك العقارية الوقفية من مجال تطبيق هذا القانون .

وبالنسبة لأراضي العرش فهي أراضي عرفت قبل الفترة الاستعمارية ليس لها سندات رسمية وهي ذات طبيعة جماعية لا تقبل التصرف أو البيع ، كانت تخضع لبعض النظم المستمدة من الشريعة الإسلامية و الأعراف المحلية للعشائر، قام المشرع الجزائري وبعد تردد طويل بتصنيفها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة بموجب المادة 13 من الأمر رقم 26/95 المتضمن تعديل قانون التوجيه العقاري.

وبما أن المادة 23 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، قد صنفت الأملاك العقارية إلى: أملاك عقارية وطنية وأملاك عقارية وقفية و أملاك عقارية تابعة للخواص ، فإن هذه الأخيرة وحدها معنية بتطبيق تدابير هذا القانون، ويكون المشرع الجزائري بذلك قد قطع الطريق أمام أي جدل آخر حول تفسير المادة 4 من قانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية(8). بخصوص جواز تملك العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالتقادم المكسب ، مثلما سبق ونادى جانب من الفقه إلى ذلك في إطار إعداد عقود الشهرة بموجب المرسوم 352/83 ، والواقع أن الأملاك الوطنية سواء كانت عامة أو خاصة فهي تتصف بعدم قابليتها للتصرف أو الحجز أو الاكتساب بالتقادم المكسب (9).

2. الشروط الخاصة بالحيازة لتطبيق قانون 02/07

تنص المادة 14 من القانون 02/07 على أنه « إذا نتج عن التحقيق العقاري أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني، فإنه يعترف له بملكيته للعقار أو الحق العيني العقاري محل التحقيق».

وعليه فإن الحيازة المقصودة في هذا القانون هي الحيازة المبينة بأحكام المواد 808، 827 مدني جزائري طبقا للقواعد العامة، بحيث يجب أن تكون هذه الحيازة هادئة و علنية و مستمرة خالية من العيوب ، مع مراعاة استكمال المدة المحددة بالمادة 827 مدني جزائري .

أ– ضرورة توفر الحيازة القانونية الصحيحة

إن الحيازة الصحيحة هي تلك التي تمارس وفقا لأحكام المادتين 808 إلى 834 مدني جزائري، أي التي تراعي توفر الركن المادي والمعنوي في الحيازة، بحيث يعرف العنصر المادي على أنه الإحراز و هو وضع اليد على العقار عن طريق السيطرة الفعلية عليه ، ويتحقق هذا العنصر بمباشرة الشخص للأعمال المادية التي يباشرها المالك عادة على العقار وهي استعماله واستغلاله و الانتفاع به ، أما العنصر المعنوي فهو القصد والنية أي قصد الحائز استعمال الشيء بغرض تملكه (10) ، وعلى هذا الأساس يتم التمييز بين الحيازة القانونية والحيازة العرضية التي تفتقر للعنصر المعنوي، فلا تعتبر الحيازة قانونية إذا كانت قائمة على رخصة أو على سبيل التسامح (11).

هذا ويجب كذلك أن تكون الحيازة خالية من العيوب (12) ، فتكون خالية من عيب الغموض بحيث تكون حيازة واضحة لا لبس فيها أي أن الحائز يحوز لحساب نفسه وليس لحساب غيره ، وتكون خالية من عيب الخفاء بحيث تكون حيازة علنية ظاهرة في مواجهة الكافة ، كما تكون خالية من عيب الإكراه إذ لا بد أن تكون هادئة فلا ترتبط بأي تهديد أو أعمال عنف ، ويرى البعض أن العبرة في الهدوء تكون ببداية الحيازة ولا يؤثر عليها بعد ذلك استعمال القوة من جانب الحائز لدفع أي إعتداء (13) بينما يرى البعض الآخر أن الحيازة لا بد أن تستمر هادئة وتكون مشوبة بعيب الإكراه متى استعمل الحائز القوة سواء لاكتسابها أو للمحافظة عليها (14).

كما يجب أن تكون خالية من عيب عدم الإستمرار ، وتعني الحيازة المستمرة توالي أعمال السيطرة المادية التي يباشرها الحائز على العقار المحاز في فترات منتظمة ومتقاربة ، وليس من المطلوب الاستمرار الدائم في استعمال العقار المحاز بل يكفي أن تكون فترات التقطع معقولة (15).

<u>ب- ضرورة مراعاة مدة الحيازة المكسبة للملكية :</u>

حيث تنص المادة827 مدني جزائري على أنه « من حاز من أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمر حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع ».

كما تنص المادة 1/828 مدني جزائري على أنه « إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون عشر سنوات ».

ولذا فإن عملية الإعتراف بالملكية للحائز في مفهوم المادة 14 من هذا القانون 02/07 ، مبنية على الحيازة الصحيحة المؤدية إلى اكتساب العقار أو الحق العيني العقاري بالتقادم المكسب لمدة 10 سنوات عند توافر حسن النية والسند الصحيح ، أو 15 سنة في حالة التقادم الطويل.

<u>ثانيا / إجراءات تطبيق القانون 02/07 :</u>

تعتبر عملية معاينة الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري بموجب القانون 02/07 ، مسألة جوازية بمقتضاها يجوز لكل حائز بدون سند في مفهوم المواد 823 وما بعدها من القانون المدني في الملكيات العقارية التي لم تشملها عمليات المسح العام للأراضي بعد، أو للملاك الحائزين على سندات الملكية محررة قبل 1961.03.01 ولم تعد تعكس الوضعية القانونية لها أن يبادروا بطلب فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا، يتضمن الدعوة أو طلب المعاينة القانونية والمادية – بحسب

الحالة – للأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية المرتبطة بها، وتحديد مساحتها وموقعها ووضع معالم للحدود له.

1. فتح عملية التحقيق العقاري :

تنص المادة 6 من القانون 02/07 على أنه « يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت.

غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية ».

أ- فتح عملية التحقيق العقاري الفردي :

تنص المادة 4 /1 و2 من القانون02/07 على أنه: " يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس حيازة على عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص أخر، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 2 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية.

توجه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا ".

ولذا فإن فتح تحقيق عقاري فردي يكون بناءا على طلب من الحائز يوجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي حيث يبين فيه مايأتي(16) :

- الإسم واللقب واسم الأب وتاريخ ومكان الولادة والجنسية والمهنة وعنوان صاحب الطلب
- الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب إما حائزا وإما مالكا في الشيوع
- كل الأعباء والارتفاقات الإيجابية أو السلبية التي قد تثقل العقار محل التحقيق حسب صاحب الطلب

ويرفق الطلب بما يأتي :

- مخطط طبوغرافي للعقار وتلحق به بطاقة وصفية يعدها خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب والتي تبين الطبيعة المادية للعقار ومساحته وقيمته وكذا أسماء الشاغلين المجاورين
- كل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب بإثبات حقه بها

وبعد إيداع الملف يتسلم صاحب الطلب وصل يبين فيه الرقم التسلسلي وتاريخ الإيداع بدقة، وذلك من أجل بداية حساب آجال التحقيق العقاري أو آجال الطعن المنصوص عليها بالمادة 17 من هذا القانون .

ويصدر مدير الحفظ العقاري في أجل أقصاه شهر من تاريخ استلام الطلب ، مقرر فتح تحقيق عقاري يحتوي على ما يلي (17) :

- اسم ولقب ورتبة المحقق العقاري
- موضوع مهمة المحقق العقاري
- تاريخ التنقل إلى عين المكان خلال شهر واحد من تاريخ مقرر فتح التحقيق
- اسم ولقب واسم أب صاحب الطلب أو أصحاب الطلبات
- تعيين العقار أو العقارات المعنية

بعدها يرسل مقرر فتح التحقيق العقاري إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد الصاقه بقر البلدية لمدة 15 يوم قبل تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان(18) .

ب- فتح عملية التحقيق العقاري الجماعي :

في حالة التحقيق الجماعي في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية ، يتخذ الوالي قرار بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، يتضمن فتح تحقيق عقاري جماعي، بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، وحسب الحالة، مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية (19).

حيث يحدد هذا القرار المنطقة أو المناطق الإقليمية المعنية ويحدد المدة التي تساوي 15 يوما على الأقل التي يودع فيها الشخص المعني لدى مديرية الحفظ العقاري ملفا يحتوي على نفس الوثائق المذكورة سابقا ، ويكون هذا القرار محل نشر واسع ، كما ينشر في سجل العقود الإدارية للولاية (20) ، و يجوز لكل شخص بدون سند التقرب من المحقق العقاري لتقديم الإدعاءات بالحيازة، أو تسجيل اعتراضاته بذلك.

ويصدر مدير الحفظ العقاري في حالة عملية جماعية للتحقيق العقاري ابتداء من تاريخ استلامه الملف مقرر تعيين محقق عقاري الذي يبين إضافة إلى مراجع قرار الوالي عناصر المعلومات المدونة في نقرر فتح التحقيق (21).

2. إجراء التحقيق العقاري:

تتم عمليات التحقيق العقاري تحت سلطة ومراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي(22) ، عن طريق محقق عقاري من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة ، يقوم بالبحث عن كل المعلومات والتصريحات والوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية ودراستها في عين المكان على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب وعند الحاجة لدى أي مصالح أخرى ، ليقوم بعدها وفي التاريخ المحدد بالتنقل إلى عين المكان ويشرع في معاينة العقار بحضور صاحب الطلب أو الشخص المعني ويجرد ويدون كل المعلومات والتصريحات التي يتلقاها ويقوم بالتحقق منها (23) .

ونميز هنا بين حالتين ؛ الحالة الأولى تخص الحائز بدون سند، والحالة الثانية تخص الحائز الذي بيده سند ملكية محرر قبل 1961.03.01، وذلك كما يلي :

أ-إجراء التحقيق بالنسبة للحائز بدون سند:

حيث يقوم المحقق العقاري ، بتلقي تصريحات المعني المستفيد من هذا الإجراء التي تؤكد أنه يمارس حيازة هادئة وعلنية ومستمرة وبدون لبس أو غموض على العقار المعني التي تسمح له باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب.

لأن غياب السند لدى الحائز يفرض على العون المحقق القيام بجميع التحريات التي ترمي إلى جمع كل المعلومات والعناصر الأساسية لتقدير أحسن لواقعة الحيازة، وذلك لتفادي سلبيات التصريحات الشرفية للحائزين التي كانت تتم خلافا للواقع أثناء إعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية وشهادة الحيازة.

إن المستفيد يتعين عليه زيادة على التصريحات التي يدليها أمام العون المحقق وتحت مسؤوليته الشخصية أن يلتزم بتقديم كل الوثائق التي تفيد قيام واقعة الحيازة كالشهادات المكتوبة والشهادات الجبائية والوثائق الأخرى إن وجدت، بحيث وحماية لحقوق الغير ألزمت المادة 10 فقرة 2 من هذا القانون العون المحقق الإستماع إلى الملاك المجاورين أو أي شخص آخر له وثائق أو سند يتعلق بالعقار محل التحقيق .

ب- إجراء التحقيق بالنسبة للحائز الذي له سند ملكية محرر قبل 1961.03.01

إن هذه العملية تقتضي مراعاة وإثبات رسمية وصحة هذه السندات المعترف بها كوسائل لإثبات حقوق الملكية العقارية التي تتطلب من العون المحقق الفحص الدقيق لها، للتحقق من قانونية هذه الوثيقة أو السند واستجابتها لكل الشروط والأشكال المعمول بها في ظل التشريع السابق، بحيث ما على المحقق العقاري سوى التأكد من حداثة المعلومات المحتواة في هذه السندات، وهل تعكس فعلا الوضعية العقارية الحقيقية لها حاليا للإستجابة لقبول هذا الإجراء شكلا .

ويمكن للمحقق العقاري أن يلجأ في ذلك إلى معاينة نقص الحجية في السند القانوني المقدم من الحائز، أو زيادة أو نقصان المساحة المذكورة في السند مقارنة بنتائج التحقيق الميداني، ويؤدي الخبير المهندس العقاري الدور الأساسي في إعادة التمثيل المادي ووضع معالم الحدود للأملاك العقارية المحتواة بهذه السندات، والتي يجب أن تتم بحضور الجيران وأصحاب المصلحة ممن لهم حقوق عقارية أو أعباء على هذه الأملاك محل التحقيق العقاري.

3. تحرير محضر مؤقت لتسجيل النتائج الأولية للتحقيق:

تعني نهاية العمليات الأولى للتحريات والتحقيق المباشرة حسب المادة 10 من قانون 02/07 تحرير محضر مؤقت بذلك خلال 15 يوما من تاريخ تنقله إلى عين المكان ويسجل فيه نتائج تحقيقه ، والذي يعرض وجوبا في متناول الجمهور خلال 08 أيام من تاريخ تحريره للإطلاع بالوسائل القانونية والإعلامية الممكنة بداية

بنشر نتائج التحقيق بمديرية الحفظ العقاري الولائية المختصة وبمقر البلدية الواقع في دائرة اختصاصها العقار المعني بالتحقيق لمدة 30 يوما(24) ، كما يمكن أن يتم نشر هذه النتائج بالجرائد الجهوية أو الوطنية المختصة وعلى نفقة المستفيد ، كما يمكن لأملاك الدولة والبلدية ومصالح الأوقاف المختصة إبداء رأيها بشأن نتائج التحقيق الأولية.

4. تقييد الاحتجاجات والاعتراضات المثارة ومحاولة الصلح :

إن عملية الإعتراف بالملكية عن طريق تحقيق عقاري ، يجب أن تراعي حماية حقوق الملاك والحائزين المجاورين والدولة والجماعات الإقليمية التابعة لها وحقوق الخواص، بما يفيد تلقي وتقييد كل الإحتجاجات والإعتراضات التي يبديها ذوي الشأن أثناء العملية، والتي يجب أن تقيد في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا، وتعرض للجمهور للإطلاع (25) وتبدأ المدة المفتوحة للإحتجاجات أو الإعتراضات التي تساوي 30 يوما بعد 08 أيام من بداية مدة لصق المحضر المؤقت (26) .

إن تلقي الإعتراضات المقيدة بالسجل المخصص للغرض، يمكن أن تؤدي بمدير الحفظ العقاري بعد الإطلاع عليها إلى تكليف العون المحقق ثانية بالتنقل من جديد إلى أماكن المعاينة والتحقيق ، قصد دراسة الإحتجاجات والإعتراضات المثارة من طرف الملاك والحائزين المجاورين، أو كل مدع آخر بأي حق عيني على العقار (27).

وطبقا للمادة 12 من القانون 02/07 يمكن للمحقق العقاري تحديد جلسة للصلح بين الأطراف لدراسة الإحتجاجات والإعتراضات المقدمة من قبل الملاك أو الحائزين المجاورين، أو المدعين بحقوق عينية عقارية على العقار محل التحقيق وذلك في أجل 08 أيام من تاريخ تقديمها(28) ، وتدرج نتائج محاولة المصالحة في محضر مؤرخ وممضي من العون المحقق وأصحاب المصلحة، قد يؤدي أثناء المحاولة الناجحة إلى اتفاق الأطراف على الوضع القانوني والمادي للعقار المعني بالترقيم، وهو يتمتع بقوة إلزامية ويخضع لاطلاع المدير الولائي للحفظ العقاري، والذي على أساسه سيتم التحديد النهائي للعقارات المعنية بهذا الإجراء ، وفي هذه الحالة يستأنف إجراء التحقيق مع مراعاة هذا الإتفاق(29) .

أما إذا كانت محاولة الصلح فاشلة فيحرر محضر بعدم الصلح يتضمن وقف التحقيق ، يسلمه أثناء الجلسة للأطراف الذين يجوز لهم رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة خلال أجل شهرين (30) ، وبعد هذا الأجل وخلال 08 أيام تقدم عريضة الدعوى للإشهار حسب ما تنص عليه المادتان 17 و18 من قانون 02/07 مع مراعاة أحكام المادة 19 من نفس القانون .

5.تحرير محضر نهائي لتسجيل نتائج التحقيق

تنص المادة 13 من القانون 02/07 « يحرر محضر نهائي تدرج فيه نتائج التحقيق العقاري. تحدد عن طريق التنظيم العمليات الإجرائية المتعلقة بالتحقيق العقاري وإشهار نتائجه، وكذا كيفيات ترتيب وحفظ الوثائق التي جمعت أو أعدت أثناء التحقيق العقاري ».

إن اطلاع الجمهور وأصحاب الإعتراضات – إن وجدت – على محضر الترقيم المؤقت المشار إليه بالمادة 10 /3 من هذا القانون، والتي تنتهي بإثبات حالة انعدام الإعتراض، أو بفوات مواعيده أصلا، أو برفضه أمام الجهات القضائية المختصة إلى تحرير محضر نهائي تدرج فيه النتائج النهائية للتحقيق، وعليه يقوم المهندس الخبير العقاري بحضور المحقق العقاري على نفقة صاحب الطلب أو المعني بوضع معالم حدود العقار ، ويعد محضر بذلك يوقع عليه المحقق العقاري ، ويتمم بعد ذلك المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية ، ثم يسلمه للمحقق العقاري (31).

6.الترقيم العقاري وتسليم سند الملكية :

أ– في حالة الإعتراف بأحقية الحائز على العقار محل التحقيق :

إن عملية تحليل التصريحات والشهادات والوثائق المقدمة والتحريات التي يقوم بها المحقق العقاري عند معاينة حيازة صاحب الطلب والتي تسمح بالإعتراف له بالملكية على أساس التقادم المكسب(32) ، تؤدي إلى تحرير محضر نهائي من مدير الحفظ العقاري الولائي يكون أساسا لعملية الترقيم العقاري باسم المالك في شكل مقرر ويرسله إلى المحافظ العقاري قصد التنفيذ (33).

يتضمن هذا المقرر الإشارة إلى تعيين هوية المالك وتعيين العقار وحدوده بدقة وفق المعلومات التي يحددها مخطط المسح المعد من قبل الخبير المهندس العقاري، بحيث تعكس بصورة واضحة المطابقة للوضعية العقارية الحالية.

وتنص المادة 1/16و2 من القانون 02/07 المؤرخ في 2007.02.27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري: « يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري.

يعد إثر تنفيذ هذا الإجراء، سند الملكية الذي يرسله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، لغرض تسليمه إلى المعني ».

ونلاحظ أنه إذا كان المشرع قد أعطى بموجب الأمر 74/75 (34) للمحافظ العقاري صلاحية مسك مجموع البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري أثناء شهر العقود الرسمية المنشئة أو الناقلة أو المعدلة لعقار أو حق عيني عقاري، وكذا محاضر ووثائق المسح التي تودع من قبل مصالح مسح الأراضي أثناء عمليات المسح

العام للأراضي، و ذلك بهدف ضبط كل التعديلات للوضعية المادية والقانونية للحقوق العينية العقارية المسجلة في مجموعة البطاقات العقارية(35) ، فإن قانون 02/07 قد منح المحافظ العقاري في حدود ضيقة إعداد السند الذي يشكل مجرد تنفيذ لمقرر الترقيم العقاري المعد من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليميا، ضمن الصلاحيات التي تخوله عمليات الترقيم العقاري.

إن النتيجة الطبيعية لسلطة ومراقبة المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليميا والصلاحيات الكاملة التي أعطيت له في هذا القانون، جعلت عملية تسليم سند الملكية من اختصاصه طالما أن بداية فتح التحقيق العقاري تتم على مستوى هذه الجهة طبقا للمادة 4 /3 من هذا القانون ، مع ضرورة أن يكون السند مطابقا للنموذج الملحق بالمرسوم 147/08 السابق الذكر(36).

وفي حالة الشيوع يسلم مدير الحفظ العقاري سند الملكية إلى أحد المالكين في الشيوع إما على أساس تصريح كتابي يقومون به وإما على أساس وكالة موثقة (37).

ب- <u>في حالة عدم الإعتراف بأحقية الحائز على العقار محل التحقيق :</u>

إذا ثبت من عملية تحليل التصريحات والشهادات والوثائق المقدمة والتحريات التي يقوم بها المحقق العقاري عند معاينة حيازة صاحب الطلب أنه لا يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول لى أساس التقادم وفقا لأحكام القانون المدني المكسب فإنه لا يعترف له بأحقيته على العقار محل التحقيق .

حيث يعد مدير الحفظ العقاري الولائي مقررا مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري ويبلغ مقرر الرفض حب الحالة إلى المعني أو الوالي في أجل 6 أشهر من تاريخ إيداع طلب فتح التحقيق العقاري(38) .

7.<u>المنازعات القضائية المتعلقة بتسليم سند الملكية على أساس قانون 02/07</u>

أ- <u>الطعن في مقرر تسليم سند الملكية :</u>

تنص المادة 18 من القانون 02/07 عل أنه « في حالة اكتشاف ترقيم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية ».

ويبدو أن هذا القانون قيد صلاحية تحريك الدعوى العمومية لمدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا، دون باقي المتضررين من عملية الحصول على سند الملكية بواسطة التحقيق العقاري من خلال تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة، بحيث كان من المفروض أن يتم ترك مباشرة الدعوى العمومية لكل المتضررين من الجريمة سواء كان المالك الحقيقي أو الحائز بالأفضلية، أو من له حق عيني آخر على عقار طبقا للقواعد العامة في قانون الإجراءات الجزائية

ب- <u>الطعن في مقرر رفض تسليم سند الملكية :</u>

حيث يجوز للشخص الذي تم رفض طلبه بخصوص الحصول على سند الملكية ، الطعن في المقرر القاضي بذلك أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا وذلك خلال الآجال القانونية (39).

خاتمـة :

تضمن القانون 02/07 المؤرخ في 2007.02.27 تأسيس إجراء من أجل معاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري، يتم تحت سلطة ومراقبة مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا ، وهي آلية جديدة تختلف عن آلية عقد الشهرة، أو تلك الإجراءات المشابهة التي عرفتها التشريعات العقارية في السابق ، وهذا بعد توفر مجموعة من الشروط واتباع إجراءات معينة ، على أساس حيازة هادئة ، علنية ، مستمرة ، لا لبس فيها ، حيث يوجه الحائز طلبه بفتح تحقيق عقاري إلى مدير الحفظ الولائي المختص وفقا لشروط معينة ، وبناء على هذا الطلب تتم عملية التحقيق العقاري ، تنتهي في الأخير بتسليم سندات الملكية .

الهوامش والمراجع :

(1) انظر المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983.05.21 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية. جريدة رسمية . العدد21 لسنة 1983 .

(2) انظر المرسوم 254/91 المؤرخ في1991.07.27 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها . جريدة رسمية . العدد 36 لسنة 1991

(3) انظر القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري. جريدة رسمية العدد 15 لسنة 2007

(4) الأمر 74/75 المؤرخ في 1975.11.12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري . الجريدة الرسمية، العدد 92 . سنة 1975 .

(5) فهذه العقود مثلا يُعتبر حائزها بلا سند ، لأنها لا تصلح لأن تكون سندا باعتبارها تصرفات باطلة ، حيث يجب أن يكون للسند وجود قانوني حتى يعتد به ، أما التصرف الباطل فيكون منعدما (انظر : د. محمدي فريدة – زواوي الحيازة والتقادم المكسب. ديوان المطبوعات الجامعية . الجزائر. 2000 . ص 108).

(6) انظر القانون 25/90 المؤرخ في 1990.11.18 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم .جريدة رسمية العدد 49 لسنة 1990 المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 1990.09.25 . الجريدة الرسمية. العدد55. لسنة 1995.

(7) أنظر القانون 10/91 المؤرخ في 1991.04.27 المتعلق بالأوقاف . جريدة رسمية العدد لسنة 1991

(8) انظر قانون 30/90 المؤرخ في 1990.12.01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية . جريدة رسمية العدد 52 لسنة 1990

(9) أنظر المادة 689 مدني جزائري

(10) راجع في ذلك : د. محمدي فريدة (زواوي) : المرجع السابق . ص من 12 إلى 22

(11) أنظر المادة 808 /1 مدني جزائري

(12) أنظر المادة 808 /2 مدني جزائري

(13) انظر: بوبشير محند أمقران . قانون الإجراءات المدنية. ديوان المطبوعات الجامعية.الجزائر . 2001 ص 97

(14) انظر : د. محمدي فريدة (زواوي) : المرجع السابق . ص 35

(15) انظر نفس المرجع . ص 37

(16) أنظر المادتين 03 و04 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية .جريدة رسمية العدد 26 لسنة 2008 .

(17) أنظر المادة 07 من المرسوم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية السابق الذكر .

(18) انظر المادة 08 من نفس المرسوم .

(19) أنظر المادة 07 من القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري .السابق الذكر.

(20) أنظر المادتين 05 و06 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية .السابق الذكر

(21) انظر المادة 09 من نفس المرسوم

(22) انظر المادة 09 من القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري السابق الذكر .

(23) انظر المادتين 10 و11 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية .السابق الذكر

(24) انظر المادة 1/12و2 من نفس المرسوم

(25) انظر المادة 1/11 من القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري .السابق الذكر.

(26) انظر المادة 3/12 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية .السابق الذكر

(27) انظر المادة 2/11 من القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري .السابق الذكر.والمادة 2/14 من المرسوم

(28) انظر المادة 1/14 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية .السابق الذكر

(29) انظر المادة 15 من نفس المرسوم

(30) انظر المادة 16 من نفس المرسوم

(31) انظر المادة 13 من القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري .السابق الذكر.

(32) انظرالمادة 14 من نفس القانون

(33) انظرالمادة 15 من نفس القانون

(34) انظر المادة 15 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975.11.12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري السابق الذكر

(35) راجع في ذلك : المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976.03.25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية . العدد 30. لسنة 1976 .

(36) انظر المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية .السابق الذكر

(37) انظر المادة 22 من نفس المرسوم

(38) انظرالمادة 17 من القانون02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري .السابق الذكر.

(39) انظر المادة 801 من القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية ولإدارية . جريدة رسمية العدد 21 لسنة 2008